

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỚI BÌNH
TỈNH CÀ MAU

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số:125/2023/DS-ST

Ngày 20-11- 2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI BÌNH, TỈNH CÀ MAU

- *Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Kim Cương

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đinh Chí Hiển

Ông Dương Thanh Tuấn

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Đỗ Hồng Như – Là Thư ký Toà án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Hữu Kim - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17, 20 tháng 11 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Thới Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 76/2023/TLST-DS, ngày 27 tháng 3 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 340/2023/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Lệ M, sinh năm: 1985;

Địa chỉ cư trú : Ấp A, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Bảo C, sinh năm 1974; địa chỉ cư trú: Khóm E, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau (theo văn bản ủy quyền ngày 12/4/2023 – có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Mai Thiên T, là Luật sư Văn phòng L5, thuộc đoàn Luật sư tỉnh C (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Từ Thị Thu D, sinh năm: 1980;

Ông Hồ Minh L, sinh năm: 1981;

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Từ Thị Thu D: Ông Hồ Minh L, sinh năm 1981, theo văn bản ủy quyền ngày 30/10/2023 – có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ngân hàng Thương mại cổ phần C1

Địa chỉ: Số A, đường T, quận H, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh B - chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng thương mại cổ phần C1.

Người đại diện hợp pháp Ngân hàng thương mại cổ phần C1: Ông Huỳnh Tấn T1, sinh năm: 1969 – chức vụ: Phó phòng tổng hợp (theo văn bản ủy quyền số 604/UQ-HĐQT-PCTT3 ngày 31/5/2023 – có mặt)

2/ Ông Từ Văn L1, sinh năm 1951; Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

3/ Bà Lý Thị L2, sinh năm 1954; Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

4/ Bà Từ Thu L3, sinh năm 1975; Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

5/ Ông Trần Văn T2, sinh năm 1967; Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

6/ Bà Hồ Loan A, sinh năm 1977; Địa chỉ cư trú: Ấp X, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

7/ Ông Hữu V; Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

8/ Bà Trần Hằng N; Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

9/ Ông Hữu Duy K; Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

10/ Bà Tạ Thủy N1; Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

11/ Bà Phạm Thị K1; Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án và được bổ sung tại phiên tòa nguyên đơn trình bày như sau:

Vào ngày 26/05/2019, bà Hồ Lệ M1 cùng vợ chồng ông Hồ Minh L và bà Từ Thị Thu D, ngụ cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã H huyện T, tỉnh Cà Mau có thỏa thuận bà M1 nhận chuyển nhượng một phần đất từ ông L, bà D và hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không có công chứng, chứng thực. Phần đất bà M1 nhận chuyển nhượng từ ông L, bà D có diện tích 8.322m², diên tích theo đo đạc thực tế bản trích đo hiện trạng ngày 28/7/2023 của Chi nhánh Công ty TNHH T3 tại Cà Mau là 8.154,4m², loại đất nuôi trồng thủy hải sản, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau, với giá chuyển nhượng là 820.000.000 đồng. Sau khi xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà M1 đã thanh toán tiền đầy đủ cho ông Hồ Minh L và bà Từ Thị Thu D. Phía ông L, bà D cũng giao đất cho bà M1 để sử dụng. Sau đó, bà M1 cho cha ruột của bà Từ Thị Thu D là ông Từ Văn L1 thuê lại với giá thuê là 5.000.000 đồng/năm. Ông L1

thuê đất được 03 năm, ông L1 đã thanh toán tiền thuê cho bà là 02 năm, còn 01 năm đầu bà không lấy tiền thuê. Đến cuối năm 2022 thì bà M1 lấy lại toàn bộ phần đất nói trên và canh tác cho đến nay. Trong hợp đồng hai bên có thỏa thuận ông L, bà D phải giao giấy tờ để bà làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hơn 03 năm về phía ông Hồ Minh L và bà Từ Thị Thu D không giao giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất để bà M1 lập thủ tục chuyển quyền sang tên đất. Nhiều lần bà M1 yêu cầu ông Hồ Minh L và bà Từ Thị Thu D thực hiện việc làm thủ tục sang tên phần đất mà bà M1 đã nhận chuyển nhượng thì ông L và bà D cứ hên và kéo dài cho đến nay. Ông L, bà D lấy lý do bệnh dịch Covid-19, nên không đi giải chấp lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về được.

Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân hàng nên đến khoảng tháng 6 năm 2022 thì ông L, bà D có đến gặp bà M1 thỏa thuận xin chuộc lại đất, ông L và bà D tự đưa ra giá là 1.300.000.000 đồng và bà M1 cũng đồng ý cho chuộc, thời hạn chuộc là trong năm 2022, trả trước 01 tỷ đồng, sau 01 tháng kể từ ngày thỏa thuận, còn lại 300.000.000 đồng sẽ thanh toán dứt điểm trong năm 2022. Các bên chỉ thỏa thuận miệng. Nhưng đến tháng 7 năm 2022 ông L và bà D chỉ đưa 300.000.000 đồng, còn lại 01 tỷ đồng nhưng không thực hiện. Sự việc kéo dài đến cuối năm 2022 thì ông L, bà D đề nghị bà M1 đưa thêm tiền để ông L đi giải chấp quyền sử dụng đất nói trên tại ngân hàng để tiếp tục thực hiện hợp đồng. Việc đề nghị đưa thêm tiền này quá khả năng của bà M1 nên bà M1 không thể thực hiện theo yêu cầu của ông L, bà D được. Đến nay ông L, bà D vẫn chưa thực hiện việc giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bà M1 thực hiện thủ tục sang tên.

Để đảm bảo quyền lợi của mình trong việc sử dụng đất đai sau khi nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, theo đơn khởi kiện bà M1 yêu cầu:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M1 và vợ chồng ông Hồ Minh L và bà Từ Thị Thu D được xác lập ngày 26/05/2019, đối với phần đất có diện tích 8.154,4m² tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau. Buộc ông L, bà D phải giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho người nhận chuyển nhượng là Trần Lệ M để lập thủ tục sang tên trên Quyền sử dụng đất. Nhưng trong quá trình giải quyết vụ án bà M có đơn yêu cầu thay đổi như sau:

Yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Lệ M với vợ chồng ông Hồ Minh L và bà Từ Thị Thu D được xác lập ngày 26/5/2019, đối với phần đất diện tích 8.154,4m², tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau. Buộc vợ chồng ông Hồ Minh L và bà Từ Thị Thu D trả lại cho bà số tiền đã nhận chuyển nhượng 820.000.000 đồng, tiền đầu tư khoan đất sang lấp mặt bằng 13.500.000 đồng, tiền làm tăng giá trị đất là 1.664.400.000 đồng, ông L đã trả được 300.000.000 đồng, nên buộc ông L, bà D trả tiếp số tiền 2.197.900.000 đồng, ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Hồ Minh L và bà Từ Thị Thu D trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Ông L, bà D thừa nhận vào ngày 26/05/2019, vợ chồng ông có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Trần Lệ M phần đất đúng như phía nguyên đơn trình bày. Khi chuyển nhượng giữa hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất nhưng không có công chứng, chứng thực. Phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 8.154,4m², tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau với giá chuyển nhượng là 820.000.000 đồng. Phần đất này ông và bà D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 180780 do UBND huyện T cấp ngày 22/11/2012, sổ vào sổ cấp giấy: CH 0915. Sau khi xác lập Hợp đồng chuyển nhượng phía bà M đã thanh toán tiền đầy đủ cho vợ chồng ông, vợ chồng ông cũng đã giao phần đất trên cho bà M canh tác, sử dụng. Tuy nhiên, khi chuyển nhượng vợ chồng ông có nói cho bà M biết phần đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng thương mại cổ phần C1. Thế chấp từ năm 2017 đến nay. Khi nào ông, bà giải chấp xong sẽ làm thủ tục sang tên. Sau đó, bà M có cho ông Từ Văn L1 thuê lại với giá thuê là 5.000.000 đồng/năm. Ông L1 thuê đất được 03 năm. Đến cuối năm 2022 thì bà M lấy lại đất và canh tác cho đến nay. Đến khoảng tháng 6 năm 2022 do không thể giải chấp lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để làm thủ tục chuyển tên, nên vợ chồng ông, bà có đến gặp bà M thỏa thuận xin chuộc lại đất, chỉ thỏa thuận miệng là bà M cũng đồng ý cho chuộc với giá 1.300.000.000 đồng, thời hạn chuộc là trong năm 2022, trả trước 01 tỷ đồng, sau 01 tháng kể từ ngày thỏa thuận, còn lại 300.000.000 đồng sẽ thanh toán dứt điểm trong năm 2022. Vợ chồng ông đã thanh toán 300.000.000 đồng, còn lại 01 tỷ đồng chưa thanh toán. Sau đó hai bên cũng có thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng bà M phải đưa thêm tiền để vợ chồng ông trả ngân hàng giải chấp phần đất trên nhưng không thực hiện được. Hiện nay phần đất nêu trên đang thế chấp ngân hàng nên chưa thực hiện việc giao giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bà M thực hiện thủ tục sang tên.

Trong quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông không thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà ông L, bà D yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nói trên, phía nợ ngân hàng sẽ do vợ chồng ông cùng bà M và Ngân hàng T4 thực hiện trả nợ vay cho Ngân hàng để xóa thế chấp giao phần đất trên cho bà M.

Nhưng tại phiên tòa hôm nay ông L xác định thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bà M, bà M giao lại phần đất trên cho vợ chồng ông, vợ chồng ông trả lại số tiền đã nhận chuyển nhượng là 820.000.000 đồng, ông bà đã trả trước 300.000.000 đồng nên vợ chồng ông bà chỉ trả thêm 520.000.000 đồng, không đồng ý trả các khoản tiền bồi thường và tăng giá trị đất.

Đại diện Ngân hàng thương mại cổ phần C1 trình bày:

Ngày 13/6/2022 bà Từ Thị Thu D và ông Hồ Minh L có đến Ngân hàng TMCP C1 – chi nhánh T5 đề nghị vay vốn và được Ngân hàng TMCP C1 chấp thuận cho vay theo hợp đồng tín dụng chi tiết như sau: Hợp đồng cho vay số 22.955.025/2022-HĐCV/NHCT860 ngày 14/06/2022: Số tiền vay: 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng). Lãi suất theo từng giấy nhận nợ (hiện tại lãi suất trong hạn: 10,3%/năm; Lãi suất quá hạn 15,45%/năm). Thời hạn duy trì hợp đồng: Đến ngày 13/06/2023. Thời hạn vay: 12 tháng, lãi trả hàng tháng vào ngày 25, gốc trả theo giấy tháng/GNN. Tổng dư nợ tính đến ngày 16/11/2023 nợ gốc 5.000.000.000 đồng, lãi trong hạn 330.138.161 đồng, quá hạn 109.474.901 đồng. Tổng gốc và lãi là 5.439.613.062 đồng.

Khoản vay Thẻ tín dụng: Theo Giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kèm hợp đồng số HĐ 250722-003-860-PBDTV/HDSĐT ngày 25/07/2022. Tổng hạn mức thẻ là: 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng); tổng dư nợ thẻ tính đến ngày 16/11/2023 là: 55.499.062 đồng, cụ thể: Nợ gốc là: 48.824.199 đồng, lãi trong hạn: 5.578.179 đồng, lãi quá hạn: 1.096.684 đồng.

Các khoản vay trên được bảo đảm bằng các tài sản theo hợp đồng sau:

1- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 17.017.080/HDBĐ ngày 14/12/2017, tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 0043 và 0499, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 337730 do UBND huyện T cấp ngày 15/01/1995 đứng tên bà Từ Thu L3 và bà Trần Văn T2.

2- Tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất tại thửa số 0202, 0268, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau, theo Giấy chứng nhận đứng tên ông Từ Văn L1 số C 337700 do UBND huyện T cấp ngày 15/01/1995 và chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T ghi nhận lại vào ngày 10/05/2018. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 18.017.026/2018/HĐBĐ/NHCT860 ngày 05/6/2018

3- Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số C 337982 do UBND huyện T cấp ngày 23/01/1995, tại thửa đất số 0196; 0031; 0032; 0034; 0035, tờ bản đồ số 06; 07, tọa lạc ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau. Đứng tên giấy chứng nhận là ông Từ Văn L1, bà Lý Thị L2. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 17.017.014/HĐBĐ ngày 17/3/2017 và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 17.017.014./2021-HĐBĐ-SĐBS1/NHCT 860 ngày 03/6/2021.

4- Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 733, tờ bản đồ số 9 (thuộc thửa đất số 56; 62 tờ bản đồ số 9 (BĐDC năm 2003), tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau, theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 431867 do Sở T6 ủy quyền cho Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 05/12/2017 đứng tên bà Từ Thị Thu D và Hồ Minh L. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 17.017.079/HĐBĐ ngày 14/12/2017 và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 17.017.079/2021-HĐBĐ - SĐBS1/NHCT 860 ngày 03/6/2021.

5- Quyền sử dụng đất diện tích 8.322m², loại đất nuôi trồng thủy sản tại thửa đất số 467, tờ bản đồ số 10, tọa lạc ấp X, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 180780 do UBND huyện T cấp ngày 22/11/2012, số vào sổ cấp giấy: CH 0915, được ghi nhận điều chỉnh mục đích sử dụng đất ngày 17/6/2021. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 21.090.029/2021/HĐBĐ/NHCT860 ngày 22/06/2021.

6- Quyền sử dụng đất diện tích 180,0m² đất trồng cây lâu năm, tại thửa đất số 655, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AN 267246 do UBND huyện T cấp ngày 02/12/2008,

số vào sổ cấp giấy: H09125, được ghi nhận cập nhật địa chỉ thường trú của người sử dụng đất bởi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện T ngày 09/6/2021.

Trong quá trình vay bà D và ông L đã vi phạm hợp đồng cho vay đã ký kết, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng đã đôn đốc nhưng ông L, bà D không thực hiện. Trong 06 giấy chứng nhận QSD đất thế chấp nói trên có 01 phần đất diện tích 8.322m², loại đất nuôi trồng thủy sản tại thửa đất số 467, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: Ấp X, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 180780 do UBND huyện T cấp ngày 22/11/2012, số vào sổ cấp giấy: CH 0915, được ghi nhận điều chỉnh mục đích sử dụng đất ngày 17/6/2021 ông L bà D đang tranh chấp với bà M.

Nên nay, Ngân hàng khởi kiện buộc ông L, bà D phải trả tổng khoản vay tính đến ngày 16/11/2023 là 5.495.062.124 đồng (trong đó: Nợ gốc thẻ Tín dụng: 48.824.199 đồng, lãi trong hạn: 5.578.179 đồng, lãi quá hạn: 1.096.684 đồng; nợ gốc: 5.000.000.000 đồng, lãi trong hạn: 330.138.161 đồng, lãi quá hạn: 109.474.901 đồng) và lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định trong hợp đồng cho vay tính đến thời điểm trả tất nợ.

Trường hợp bà D, ông L không thanh toán nợ vay, thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên phát mãi các tài sản đã thế chấp nói trên để thu hồi nợ vay cho ngân hàng theo quy định.

- Đối với khoản vay của bà Hồ Loan A như sau: Bà Hồ Loan A đến Ngân hàng thương mại cổ phần C1 – chi nhánh C2 (N2) đề nghị vay vốn và được N2 chấp thuận cho vay theo hợp đồng cho vay chi tiết như sau:

Khoản vay Thẻ tín dụng: Theo Giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kèm hợp đồng số HD 250722-003-860-PBDTV/HDSĐT ngày 25/07/2022. Tổng hạn mức thẻ là: 50.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm mươi triệu đồng); Tổng dư nợ thẻ tính đến ngày 16/11/2023 là: 56.469.324 đồng, cụ thể: Nợ gốc là: 49.095.555 đồng; lãi trong hạn: 5.679.402 đồng; lãi quá hạn: 1.694.367 đồng.

Khoản vay theo Hợp đồng cho vay số: 22.995.022/2022-HĐCV/NHCT860 ngày 03/06/2022. Số tiền vay: 2.750.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng); Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh mua bán tôm nguyên liệu. Lãi suất ưu đãi: 8,5%/năm, Lãi suất thông thường: 9,5%/năm, Lãi suất quá hạn: 14,25%/năm. Thời hạn cho vay: 12 tháng kể từ ngày Giải ngân đầu tiên. Thời hạn duy trì hợp đồng: Đến ngày 02/06/2023. Ngày 22/08/2023, bà Hồ Loan A đã trả nợ gốc: 770.000.000 đồng. Tính đến ngày 16/11/2023 còn nợ gốc: 1.980.000.000 đồng, lãi trong hạn: 162.254.927 đồng, lãi quá hạn: 52.801.698 đồng.

Tổng gốc và lãi của 02 khoản vay tính đến ngày 16/11/2023 bà Hồ Loan A còn nợ là: 2.251.525.949 đồng (trong đó: Nợ gốc thẻ Tín dụng: 49.095.555 đồng, lãi trong hạn: 5.679.402 đồng, lãi quá hạn: 1.694.367 đồng; Nợ gốc: 1.980.000.000 đồng, lãi trong hạn: 162.254.927 đồng, lãi quá hạn: 52.801.698 đồng).

- Tài sản đảm bảo đã xuất trả cho bà Hồ Loan A và bà Từ Thị Thu D, Hồ Minh L như sau: Quyền sử dụng 16.726m² đất nuôi trồng thủy sản tại thửa đất số 834, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: Ấp X, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng

nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 422255 do UBND huyện T cấp ngày 23/02/2013, số vào sổ cấp giấy: CH0020, được ghi nhận điều chỉnh mục đích sử dụng đất bởi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện T ngày 17/06/2021.

Còn lại các tài sản để đảm bảo các khoản vay trên như sau:

1- Quyền sử dụng 1.022,00m² đất lúa tằm tại thửa đất số 1129, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: Ấp X, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 589719 do UBND huyện T cấp ngày 14/05/2015, số vào sổ cấp giấy: CH0074 đứng tên ông Hồ Minh L và bà Từ Thị Thu D, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 21.090.022/2021/HĐBĐ/NHCT860 ngày 25/05/2021.

2- Quyền sử dụng 380,70 m² đất ở và 252,7m² đất lúa tằm tại thửa đất số 1574, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: Ấp X, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 998898 do UBND huyện T cấp ngày 17/07/2015, số vào sổ cấp giấy: CH0141 đứng tên ông Hồ Minh L và bà Từ Thị Thu D, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 21.090.022/2021/HĐBĐ/NHCT860 ngày 25/05/2021.

3 - Quyền sở hữu nhà xưởng với diện tích xây dựng 380,05m² tại thửa đất số 1574, tờ bản đồ số 10, tọa lạc: Ấp X, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 998795 do UBND huyện T cấp ngày 24/11/2015, số vào sổ cấp giấy: CH0296 đứng tên ông Hồ Minh L và bà Từ Thị Thu D, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 21.090.022/2021/HĐBĐ/NHCT860 ngày 25/05/2021.

4 - Quyền sử dụng 8.322m² đất nuôi trồng thủy sản tại thửa đất số 467, tờ bản đồ số 10, tọa lạc ấp: Xóm S, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 180780 do UBND huyện T cấp ngày 22/11/2012, số vào sổ cấp giấy: CH 0915, được ghi nhận điều chỉnh mục đích sử dụng đất bởi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện T ngày 17/06/2021, đứng tên ông Hồ Minh L và bà Từ Thị Thu D. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 21.090.029/2021/HĐBĐ/NHCT860 ngày 22/06/2021.

5- Quyền sử dụng 180,0m² đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 655, tờ bản đồ số 9, tọa lạc ấp: Đường Đ, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AN 267246 do UBND huyện T cấp ngày 02/12/2008, số vào sổ cấp giấy: H09125, được ghi nhận cập nhật địa chỉ thường trú của người sử dụng đất bởi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện T ngày 09/06/2021, đứng tên ông Hồ Minh L và bà Từ Thị Thu D. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 21.090.029/2021/HĐBĐ/NHCT860 ngày 22/06/2021.

Trong quá trình vay bà Hồ Loan A đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng theo hợp đồng cho vay đã ký kết, không thể hiện thiện chí và sự hợp tác với Ngân hàng trong việc xử lý nợ quá hạn, mặc dù cán bộ ngân hàng đã rất

nhiều lần làm việc, động viên, đôn đốc khách hàng giải quyết dứt điểm tình trạng nợ quá hạn, nhưng khách hàng vẫn không thực hiện.

Yêu cầu Tòa án buộc bà Hồ Loan A thanh toán nợ cho Ngân hàng với tổng số tiền tính đến ngày 16/11/2023 là: 2.251.525.949 đồng (trong đó: Nợ gốc thẻ Tín dụng: 49.095.555 đồng, lãi trong hạn: 5.679.402 đồng, lãi quá hạn: 1.694.367 đồng; Nợ gốc: 1.980.000.000 đồng, lãi trong hạn: 162.254.927 đồng, lãi quá hạn: 52.801.698 đồng), và lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định trong hợp đồng cho vay tính đến thời điểm trả tất nợ.

Trường hợp bà Hồ Loan A không thanh toán nợ cho Ngân hàng theo đúng qui định thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ cho khoản vay theo quy định pháp luật.

- Ông Hồ Minh L và bà Từ Thị Thu D trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần C1 ông thừa nhận còn nợ và đồng ý thanh toán cho ngân hàng tổng khoản nợ tính đến ngày 16/11/2023 là 5.495.062.124 đồng (trong đó: Nợ gốc thẻ Tín dụng: 48.824.199 đồng, lãi trong hạn: 5.578.179 đồng, lãi quá hạn: 1.096.684 đồng; nợ gốc: 5.000.000.000 đồng, lãi trong hạn: 330.138.161 đồng, lãi quá hạn: 109.474.901 đồng) và lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định trong hợp đồng cho vay tính đến thời điểm trả tất nợ theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Khi vay vợ chồng ông bà có thế chấp 06 quyền sử dụng đất đúng như phía Ngân hàng trình bày. Trường hợp vợ chồng ông bà không thanh toán nợ vay, thì đồng ý để ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên phát mãi các tài sản đã thế chấp nói trên để thu hồi nợ vay cho ngân hàng theo quy định.

Đối với khoản vay của bà Hồ Loan A là chị của ông đứng tên vay, nhưng thật chất là khoản nợ của vợ chồng ông, đối với khoản vay này hiện bà Loan A còn nợ tổng gốc và lãi của 02 khoản vay tính đến ngày 16/11/2023 là: 2.251.525.949 đồng (trong đó: Nợ gốc thẻ Tín dụng: 49.095.555 đồng, lãi trong hạn: 5.679.402 đồng, lãi quá hạn: 1.694.367 đồng; Nợ gốc: 1.980.000.000 đồng, lãi trong hạn: 162.254.927 đồng, lãi quá hạn: 52.801.698 đồng). Đảm bảo cho các khoản vay này là 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vợ chồng ông đứng tên. Nên nay ông cũng thống nhất theo yêu cầu của Ngân hàng và trường hợp bà Hồ Loan A không thanh toán nợ cho Ngân hàng theo đúng qui định thì ông đồng ý để Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ cho khoản vay theo quy định pháp luật.

- Những người có quyền và nghĩa vụ liên quan: Bà Hồ Loan A ông Từ Văn L1, bà Lý Thị L2, bà Từ Thu L3, ông Trần Văn T2, ông Hữu V, bà Trần Hằng N, ông Hữu Duy K, bà Tạ Thủy N1, bà Phạm Thị K1 trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa vắng mặt không lý do, cũng không gửi ý kiến văn bản đến Tòa án liên quan đến nội dung tranh chấp.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày ý kiến tranh luận:

Do mối quan hệ thông gia thân thiết nên giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất phần đất diện tích là 8.154,4m² tọa lạc ấp X, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau bị đơn đứng tên. Hai bên có lập hợp đồng nhưng không công chứng chứng thực, hợp đồng thỏa thuận phía bị đơn có trách nhiệm làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất. Bà M đã giao đủ tiền 820.000.000 đồng và bên ông L, bà D cũng đã giao đất cho bà M anh tác, nhưng ông L không làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp vay tiền cho ngân hàng. Nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M với ông L, bà D là vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật Dân sự. Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là hoàn toàn do phía bị đơn vì khi ký kết hợp đồng bà M hoàn toàn không biết phần đất bà nhận chuyển nhượng từ ông L, ông L đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng thương mại cổ phần C1. Xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự. Đề nghị HĐXX buộc ông L, bà D phải trả lại cho bà M phần tiền đã nhận chuyển nhượng là 820.000.000 đồng và bồi thường khoản tiền làm tăng giá trị đất là 1.664.400.000 đồng. Bà M có trách nhiệm giao lại cho ông L bà D phần đất diện tích 8.154,4m² tọa lạc ấp X, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Tại tòa vị đại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Về chấp hành pháp luật của thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự thực hiện đúng theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Viện kiểm sát đề nghị HĐXX áp dụng các Điều 117, 123, 131, 317, 318, 320, 323, 463, 466 và 468 Bộ luật Dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/05/2019 giữa bà Trần Lệ M với vợ chồng ông Hồ Minh L, bà Từ Thị Thu D là vô hiệu. Buộc bà Trần Lệ M tháo dỡ di dời các tài sản trên đất giao lại cho ông Hồ Minh L và bà Từ Thị Thu D phần đất diện tích là 8.154,4m², tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Buộc ông L, bà D trả lại cho bà M số tiền chuyển nhượng là 820.000.000 đồng và bồi thường tiền chênh lệch tăng giá trị đất số tiền 853.932.000 đồng. Đã trả được 300.000.000 đồng, phải trả tiếp 1.373.932 đồng.

Chấp nhận các yêu cầu độc lập của ngân hàng thương mại cổ phần C1. Buộc ông L, bà D thanh toán tổng khoản vay tính đến ngày 16/11/2023 là 5.495.062.124 đồng (trong đó: Nợ gốc thẻ Tín dụng: 48.824.199 đồng, lãi trong hạn: 5.578.179 đồng, lãi quá hạn: 1.096.684 đồng; nợ gốc hợp đồng vay: 5.000.000.000 đồng, lãi trong hạn: 330.138.161 đồng, lãi quá hạn: 109.474.901 đồng) và lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định trong hợp đồng cho vay tính đến thời điểm trả tất nợ.

Trường hợp bà D, ông L không thanh toán nợ vay, thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên phát mãi các tài sản đã thế chấp nói trên để thu hồi nợ vay cho ngân hàng theo quy định.

Buộc bà Hồ Loan A trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần C1 đến ngày 16/11/2023 tổng số tiền là: 2.251.525.949 đồng (trong đó: Nợ gốc thẻ Tín dụng: 49.095.555 đồng, lãi trong hạn: 5.679.402 đồng, lãi quá hạn: 1.694.367 đồng; nợ gốc hợp đồng vay: 1.980.000.000 đồng, lãi trong hạn: 162.254.927 đồng, lãi quá hạn: 52.801.698 đồng) và lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định trong hợp đồng cho vay tính đến thời điểm trả tất nợ

Trường hợp bà Hồ Loan A không tự nguyện thanh toán nợ cho Ngân hàng theo đúng qui định thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp bán để Ngân hàng thu hồi nợ cho khoản vay theo quy định pháp luật.

Ngân hàng giao lại bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi ông Hồ Minh L, bà Từ Thị Thu D, bà Hồ Loan A thanh toán xong các khoản vay.

Chi phí đo đạc, thẩm định giá bị đơn phải chịu; án phí dân sự sơ thẩm các đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Hồ Loan A, ông Từ Văn L1, bà Lý Thị L2, bà Từ Thu L3, ông Trần Văn T2, ông Hữu V, bà Trần Hằng N, ông Hữu Duy K, bà Tạ Thủy N1, bà Phạm Thị K1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng tại phiên tòa vắng mặt không lý do. Do đó Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 26/5/2019, và giải quyết hậu quả pháp lý. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có các yêu cầu độc lập buộc bị đơn thanh toán nợ vay nên quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản. Bị đơn ông Hồ Minh L, bà Từ Thị Thu D có nơi cư trú tại xã H, huyện T nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình theo quy định tại Điều 26, khoản 1 Điều 36 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Nội dung tranh chấp: Vào ngày 26/05/2019, bà Trần Lệ M có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng với vợ chồng ông Hồ Minh L và bà Từ Thị Thu D phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế ngày 28/7/2023 của Chi nhánh Công ty TNHH T3 tại Cà Mau là 8.154,4m² tại thửa đất số 467, tờ bản đồ số 10, tọa lạc: Ấp X, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 180780 do UBND huyện T cấp ngày 22/11/2012, số vào sổ cấp giấy: CH 0915, được ghi nhận điều chỉnh mục đích sử dụng đất bởi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện T ngày 17/06/2021, đứng tên ông Hồ Minh L và bà Từ Thị Thu D. Giá chuyển nhượng là 820.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Bà M đã thanh toán đủ 820.000.000 đồng cho phía ông L, bà D. Ông L và bà D cũng đã giao đất cho phía bà M quản lý, sử dụng, nhưng ông L, bà D không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để phía bà M làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thỏa thuận. Việc ông L và bà D không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho bà M là do ông L và bà D khi chuyển nhượng đất cho bà M thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng thương mại cổ phần C1. Nên nay bà Trần Lệ M yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 26/5/2019, ông L và bà D cũng thống nhất hủy hợp đồng.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/5/2019 giữa bà Trần Lệ M với ông Hồ Minh L và bà Từ Thị Thu D, hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng nói trên có lập thành văn bản nhưng không có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, không đăng ký là vi phạm về mặt hình thức.

Thời điểm chuyển nhượng phần đất tranh chấp trên ông L và bà D đã thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng thương mại cổ phần C1 chi nhánh tỉnh C2 để vay tiền. Quyền sử dụng đất đang thế chấp cho Ngân hàng nhưng các bên vẫn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thế chấp là vi phạm điều cấm của pháp luật. Bởi lẽ, theo quy định tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự nghĩa vụ của bên thế chấp là “*không bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp*”, khi chuyển nhượng phía ông L và bà D cũng không thông báo và được sự đồng ý từ phía Ngân hàng nhận thế chấp, là vi phạm nghĩa vụ thế chấp.

Với quy định trên thì giao dịch chuyển nhượng giữa bà M và ông L, bà D là vi phạm điều cấm của luật, vi phạm Điều 117 Bộ luật Dân sự nên giao dịch bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự.

[5] Xét hậu quả pháp lý khi giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự:

“Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.”

Giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu hoàn trả cho nhau những gì đã nhận;...bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”.

Như đã phân tích tại mục [4] giao dịch chuyển nhượng giữa bà M, ông L, bà D là vô hiệu, nên căn cứ quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự bà M phải có trách nhiệm giao lại phần đất diện tích theo đo đạc thực tế ngày 28/7/2023 của Chi nhánh Công ty TNHH T3 tại Cà Mau là 8.154,4m² tại thửa đất số 467, tờ bản đồ số 10, tọa lạc: Ấp X, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau cho ông L, bà D. Phía ông L và bà D có trách nhiệm trả lại cho bà M số tiền nhận chuyển nhượng là 820.000.000 đồng

[5.1] Xét lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu.

Phía ông L, bà D cho rằng không có lỗi trong việc ký kết hợp đồng, do khi chuyển nhượng ông L, bà D có nói rõ với bà M, phía bà M cũng cho rằng không có lỗi gì khi nhận chuyển nhượng, không biết và phía ông L cũng không nói là quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân hàng.

Hội đồng xét xử thấy rằng, khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ký kết hợp đồng vào năm 2019 phía bà M không biết việc diện tích nhận chuyển nhượng đang thế chấp ngân hàng nhưng sau đó bà M đã biết nên các bên có việc thỏa thuận để ông L, bà D đi giải chấp ngân hàng về làm thủ tục chuyển nhượng. Nhưng thời gian kéo dài ông L, bà D không thực hiện. Sau đó các bên thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng, bà M giao lại đất và phía ông L, bà D trả lại cho bà M 1.300.000.000 đồng. Tuy nhiên, phía ông L chỉ thanh toán 300.000.000 đồng sau đó không tiếp tục thanh toán cho nên việc thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng không thực hiện được. Như vậy, phía ông L, bà D có lỗi là biết đất đang thế chấp ngân hàng không được chuyển nhượng nhưng vẫn cố ý ký kết hợp đồng chuyển

nhượng, bà M mặc dù thời điểm nhận chuyển nhượng không biết quyền sử dụng đất đã thế chấp cho ngân hàng nhưng cũng có lỗi do không tìm hiểu thông tin đất nhận chuyển nhượng, giao kết không làm hợp đồng công chứng, chứng thực; sau đó biết việc thế chấp nhưng vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nên lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu như đã phân tích hai bên đều có lỗi ngang nhau.

[5.2] Đối với yêu cầu của bà M buộc ông L, bà D trả lại tiền đầu tư khoan đất sang lấp mặt bằng số tiền 13.500.000 đồng, tiền làm tăng giá trị đất là 1.664.400.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy: Theo bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 28/7/2023 của Công ty TNHH T3 phần đất chuyển nhượng là thửa 01 gồm các mốc M1M3M4M5 có diện tích là 8.154,4m², phía bà M đã sang lấp mặt bằng thực tế diện tích là 1751,5m², có hợp đồng sang lấp mặt bằng vào tháng 3 năm 2023, đây là số tiền bà M đầu tư trên đất làm tăng giá trị đất nên được xem xét chung với phần tiền chênh lệch tăng giá trị đất, do đó không có cơ sở buộc ông L, bà D trả lại.

Đối với tiền chênh lệch tăng giá trị đất, do hợp đồng bị vô hiệu là do lỗi của hai bên. Do đó mỗi bên phải chịu trách nhiệm và gánh vác phần lỗi của mình cụ thể: Căn cứ kết quả thẩm định giá theo chứng thư Thẩm định giá ngày 18/8/2023 của Công ty cổ phần T7 thì tổng diện tích đất 8.154,4m² có giá trị là 2.527.864.000 đồng - 820.000.000 đồng = 1.707.864.000 đồng, mỗi bên chịu ½ thiệt hại bằng số tiền là 853.932.000 đồng. Như vậy ông L và bà D có trách nhiệm trả lại cho bà M 853.932.000 đồng. Ông L, bà D đã trả 300.000.000 đồng còn phải trả tiếp 553.932.000 đồng.

Đối với các tài sản và cây cối trên đất gồm chòi vuông, trụ đèn, bụi dừa, chuối có giá trị theo chứng thư thẩm định giá là 4.042.000 đồng, các tài sản này phía nguyên đơn thống nhất tháo dỡ di dời nên không xem xét việc bị đơn hoàn lại giá trị.

[6] Xét hợp đồng vay tài sản giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần C1 (Ngân hàng C1) với ông Hồ Minh L, bà Từ Thị Thu D.

Ngân hàng C1 buộc ông L, bà D thanh toán số tiền vay phải trả tổng khoản vay tính đến ngày 16/11/2023 là 5.495.062.124 đồng.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng cho vay số 22.955.025/2022-HDCV/NHCT860 ngày 14/06/2022: Số tiền vay: 5.000.000.000 đồng và khoản vay Thẻ tín dụng: Theo Giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kèm hợp đồng số HĐ 250722-003-860-PBDTV/HDSĐT ngày 25/07/2022 giữa Ngân hàng C1 với ông Hồ Minh L, bà Từ Thị Thu D được xác lập trên tinh thần tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông L, bà D đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán và vi phạm nghĩa vụ thế chấp tài sản nên Ngân hàng C1 khởi kiện yêu cầu ông L, bà D trả nợ là có căn cứ. Trong quá trình hòa giải và tại Tòa ông L, bà D thừa nhận nợ và đồng ý thanh toán nợ cho Ngân hàng C1.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng C1, buộc ông L, bà D thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền nợ vay 5.495.062.124 đồng, tính đến ngày 16/11/2023. Đồng thời, ông L, bà D phải trả lãi phát sinh từ ngày 17/11/2023 theo các hợp đồng tín dụng đến khi thanh toán xong khoản nợ.

[7] Đối với yêu cầu của Ngân hàng C1 về việc xử lý các tài sản thế chấp:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 17.017.080/HDBĐ ngày 14/12/2017, tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 0043 và 0499, tờ bản đồ số 06, diện tích 16.800m² tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 337730 do UBND huyện T cấp ngày 15/01/1995 đứng tên bà Từ Thu L3.

2- Tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 0202, 0268, tờ bản đồ số 06, diện tích 47.500m² tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau, theo Giấy chứng nhận số C 337700 do UBND huyện T cấp ngày 15/01/1995 và chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T ghi nhận lại vào ngày 10/05/2018 đứng tên ông Từ Văn L1. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số:18.017.026/2028/HĐBĐ/NHCT860 ngày 05/6/2018

3- Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số C 337982 do UBND huyện T cấp ngày 23/01/1995. tại thửa đất số 0196; 0031; 0032; 0034; 0035, tờ bản đồ số 06; 07, diện tích 53.000m² tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau. Đứng tên giấy chứng nhận là ông Từ Văn L1, bà Lý Thị L2; theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 17.017.014/HĐBĐ ngày 17/3/2017 và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 17.017.014./2021-HĐBĐ-SĐBS1/NHCT 860 ngày 03/6/2021.

4- Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 733, tờ bản đồ số 9 (thuộc thửa đất số 56, 62 tờ bản đồ số 9 (BĐDC năm 2003), diện tích 8885,4 m² tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 431867 do Sở T6 ủy quyền cho Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 05/12/2017 đứng tên bà Từ Thị Thu D và Hồ Minh L. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 17.017.079/HĐBĐ ngày 14/12/2017 và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 17.017.079/2021-HĐBĐ - SĐBS1/NHCT 860 ngày 03/6/2021.

5- Quyền sử dụng 8.322m², loại đất nuôi trồng thủy sản tại thửa đất số 467, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: Ấp X, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 180780 do UBND huyện T cấp ngày 22/11/2012, số vào sổ cấp giấy: CH 0915, được ghi nhận điều chỉnh mục đích sử dụng đất ngày 17/6/2021. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 21.090.029/2021/HDBĐ/NHCT86 ngày 22/06/2021.

6- Quyền sử dụng 180,0m² đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 655, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AN 267246 do UBND huyện T cấp ngày 02/12/2008, số vào sổ cấp giấy H09125, được ghi nhận cập nhật địa chỉ thường trú của người sử dụng đất bởi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện T ngày 09/6/2021.

Xét thấy, các hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định của pháp luật. Do ông L, bà D đã vi phạm nghĩa vụ hợp

đồng, không thanh toán nợ cho Ngân hàng đúng thỏa thuận và vi phạm nghĩa vụ thế chấp tài sản. Ông L, bà D và người thứ ba thế chấp tài sản là bà Từ Thu L3, ông Trần Văn T2, ông Từ Văn L1, bà Lý Thị L2 không có ý kiến việc xử lý tài sản thế chấp nếu không thanh toán xong khoản nợ nói trên. Đối với phần đất Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số C 337982 do UBND huyện T cấp ngày 23/01/1995, tại thửa đất số 0196; 0031; 0032; 0034; 0035, tờ bản đồ số 06; 07, tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau. Đúng tên giấy chứng nhận là ông Từ Văn L1, bà Lý Thị L2. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/7/2023 xác định phần đất trên bà L2, ông L1 cho vợ chồng ông Hữu V và bà Trần Hằng N cất nhà trên đất, nhưng việc tặng cho này chỉ nói miệng không làm thủ tục theo quy định do đất đang thế chấp ngân hàng phía ông L1, bà L2 cũng không có ý kiến và đồng ý xử lý tài sản thế chấp. Ông V, bà N cũng không có yêu cầu độc lập trong vụ án này nên không xem xét.

Đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 0202, 0268, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau, theo Giấy chứng nhận đứng tên ông Từ Văn L1 số C 337700 do UBND huyện T cấp ngày 15/01/1995 và chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T ghi nhận lại vào ngày 10/05/2018. Theo xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/7/2023 xác định hiện phần đất trên do bà L2 với ông L1 có cho con là bà Phạm Thị K1 canh tác, bà K1 cho ông Hữu Duy K và bà Tạ Thủy N1 thuê sử dụng. Việc cho tặng và thuê quyền sử dụng đất phía ông L1, bà K1, ông K, bà N1 không có yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không xem xét. Hiện phần đất trên ông L1, bà L2 đã thế chấp đảm bảo khoản vay cho ông L, bà D nên cũng thống nhất nếu ông L, bà D không thanh toán nợ thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp.

Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần C1 về việc xử lý các tài sản thế chấp nói trên để thu hồi nợ của nguyên đơn theo quy định tại Điều 323 Bộ luật Dân sự.

[8] Xét hợp đồng vay tài sản giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần C1 (Ngân hàng C1) với bà Hồ Loan A.

Ngân hàng C1 yêu cầu bà Hồ Loan A trả cho Ngân hàng C1 tiền tính đến ngày 16/11/2023 tổng số tiền vay là 2.251.525.949 đồng.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Khoản vay Thẻ tín dụng theo Giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kèm hợp đồng số HĐ 250722-003-860-PBDTV/HDSĐT ngày 25/07/2022. Tổng hạn mức thẻ là: 50.000.000 đồng và K2 vay theo Hợp đồng cho vay số: 22.995.022/2022-HĐCV/NHCT860 ngày 03/06/2022. Số tiền vay: 2.750.000.000 đồng giữa Ngân hàng C1 với bà Hồ Loan A được xác lập trên tình thần tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Hồ Loan A đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán và vi phạm nghĩa vụ thế chấp tài sản nên Ngân hàng C1 khởi kiện yêu cầu bà L4 Anh trả nợ là có căn cứ. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án bà Hồ Loan A không đến cũng không trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng C1, buộc bà Hồ Loan A thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền nợ vay là: 2.251.525.949 đồng, tính đến ngày 16/11/2023.

Đồng thời, bà Hồ Loan A phải trả lãi phát sinh theo các hợp đồng tín dụng đến khi thanh toán xong khoản nợ.

[9] Đối với yêu cầu của Ngân hàng C1 về việc xử lý các tài sản thế chấp:

1- Quyền sử dụng 1.022,00m² đất lúa tằm tại thửa đất số 1129, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: Ấp X, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 589719 do UBND huyện T cấp ngày 14/05/2015, số vào sổ cấp giấy: CH0074 đứng tên ông Hồ Minh L và bà Từ Thị Thu D, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 21.090.022/2021/HĐBĐ/NHCT860 ngày 25/05/2021.

2- Quyền sử dụng 380,70m² đất ở và 252,7m² đất lúa tằm tại thửa đất số 1574, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: Ấp X, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 998898 do UBND huyện T cấp ngày 17/07/2015, số vào sổ cấp giấy: CH0141 đứng tên ông Hồ Minh L và bà Từ Thị Thu D, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 21.090.022/2021/HĐBĐ/NHCT860 ngày 25/05/2021.

3 - Quyền sở hữu nhà xưởng với diện tích xây dựng 380,05m² tại thửa đất số 1574, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: Ấp X, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 998795 do UBND huyện T cấp ngày 24/11/2015, số vào sổ cấp giấy: CH0296 đứng tên ông Hồ Minh L và bà Từ Thị Thu D, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 21.090.022/2021/HĐBĐ/NHCT860 ngày 25/05/2021.

4 - Quyền sử dụng 8.322m² đất nuôi trồng thủy sản tại thửa đất số 467, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: Ấp X, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 180780 do UBND huyện T cấp ngày 22/11/2012, số vào sổ cấp giấy: CH 0915, được ghi nhận điều chỉnh mục đích sử dụng đất bởi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện T ngày 17/06/2021, đứng tên ông Hồ Minh L và bà Từ Thị Thu D. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 21.090.029/2021/HĐBĐ/NHCT860 ngày 22/06/2021.

5- Quyền sử dụng 180,0m² đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 655, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AN 267246 do UBND huyện T cấp ngày 02/12/2008, số vào sổ cấp giấy: H09125, được ghi nhận cập nhật địa chỉ thường trú của người sử dụng đất bởi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện T ngày 09/06/2021, đứng tên ông Hồ Minh L và bà Từ Thị Thu D. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 21.090.029/2021/HĐBĐ/NHCT860 ngày 22/06/2021.

Hội đồng xét xử xét thấy, các hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định của pháp luật. Do bà Loan A đã vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, không thanh toán nợ cho Ngân hàng đúng thỏa thuận và vi phạm nghĩa vụ thế chấp tài sản. Bà Loan A và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (người thứ ba thế chấp tài sản) không có ý kiến việc xử lý tài

sản thế chấp nếu không thanh toán xong khoản nợ nói trên. Do đó, chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng C1 về việc xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi nợ của nguyên đơn theo quy định tại Điều 323 Bộ luật Dân sự.

[10] Chi phí đo đạc và thẩm định giá: Chi phí đo đạc là 5.896.000 đồng và chi phí định giá là 26.126.440 đồng ông L bà D phải chịu toàn bộ. Phía bà M đã trả nên ông L bà D có trách nhiệm hoàn lại cho bà M số tiền 32.022.440 đồng.

[11] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng và yêu cầu bị đơn bồi thường 1.664.400.000 đồng nhưng yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận 853.932.000 đồng nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch trên số tiền không được chấp nhận là 36.314.000 đồng; bị đơn phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch và án phí dân sự có giá ngạch đối trên với số tiền bồi thường cho nguyên đơn 553.932.000 đồng là 26.157.000 đồng, và phải chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận trên số tiền 5.495.062.124 đồng; bà Hồ Loan A phải chịu án phí đối với yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận trên số tiền là 2.251.525.949 đồng. Ngân hàng C1 không phải chịu án phí, đã dự nộp vào ngày 19/4/2023 được nhận lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH :

Căn cứ vào các Điều 26, 36, 39, 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 123, 131, 317, 318, 320, 323, 463, 466 và 468 Bộ luật Dân sự; các Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2019 giữa bà Trần Lệ M với ông Hồ Minh L, bà Từ Thị Thu D là vô hiệu.

Buộc ông Hồ Minh L và bà Từ Thị Thu D phải thanh toán cho bà Trần Lệ M tổng số tiền 1.373.932.000 đồng (*một tỷ ba trăm bảy mươi ba triệu chín trăm ba mươi hai nghìn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

Buộc bà Trần Lệ M di dời các công trình kiến trúc trên đất trả lại cho ông Hồ Minh L và bà Từ Thị Thu D phần đất có diện tích là 8.154,4m² tại thửa đất số 467, tờ bản đồ số 10, tọa lạc: Ấp X, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau. (thửa 01 được giới hạn bởi các mốc M1M3M4M5 của bản trích đo hiện trạng ngày 28/7/2023 của Chi nhánh Công ty TNHH T3 tại Cà Mau)

(kèm bản vẽ ngày 28/7/2023 của Chi nhánh Công ty TNHH T3 tại Cà Mau).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Lệ M về việc buộc ông Hồ Minh L và bà Từ Thị Thu D bồi thường số tiền 853.932.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng thương mại cổ phần C1.

Buộc ông Hồ Minh L, bà Từ Thị Thu D thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần C1 số tiền vốn và lãi tính đến ngày 16/11/2023 là 5.495.062.124 đồng (*năm tỷ bốn trăm chín mươi lăm triệu không trăm sáu mươi hai nghìn một trăm hai mươi bốn đồng*) và lãi phát sinh từ ngày 17/11/2023 đến khi ông L, bà M thanh toán xong nợ cho Ngân hàng theo lãi suất được quy định tại Hợp đồng tín dụng số 22.955.025/2022-HDCV/NHCT860 ngày 14/06/2022 và hợp đồng số HĐ 250722-003-860-PBDTV/HDSĐT ngày 25/07/2022. Trường hợp, trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thì lãi suất mà ông L, bà D phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án, cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần C1 trả lại các bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp khi ông L, bà D thanh toán xong nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần C1. Trường hợp ông Hồ Minh L, bà Từ Thị Thu D không thanh toán xong khoản tiền nêu trên cho Ngân hàng thì Ngân hàng thương mại cổ phần C1 được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án xử lý các tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp gồm:

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 0043 và 0499, tờ bản đồ số 06, diện tích 16.800m² tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 337730 do UBND huyện T cấp ngày 15/01/1995 đứng tên bà Từ Thị Thu L3;

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 0202, 0268, tờ bản đồ số 06, diện tích 47.500m² tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau, theo Giấy chứng nhận số C 337700 do UBND huyện T cấp ngày 15/01/1995 và chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T ghi nhận lại vào ngày 10/05/2018 đứng tên ông Từ Văn L1. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số:18.017.026/2028/HĐBĐ/NHCT860 ngày 05/6/2018;

Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số C 337982 do UBND huyện T cấp ngày 23/01/1995. tại thửa đất số 0196; 0031; 0032; 0034; 0035, tờ bản đồ số 06; 07, diện tích 53.000m² tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau. Đứng tên giấy chứng nhận là ông Từ Văn L1, bà Lý Thị L2; theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 17.017.014/HĐBĐ ngày 17/3/2017 và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 17.017.014./2021-HĐBĐ_SDDBS1/NHCT 860 ngày 03/6/2021;

Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 733, tờ bản đồ số 9 (thuộc thửa đất số 56, 62 tờ bản đồ số 9 (BĐĐC năm 2003), diện tích 8885,4m² tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 431867 do Sở T6 ủy quyền cho Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 05/12/2017 đứng tên bà Từ Thị Thu D và Hồ Minh L. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 17.017.079/HĐBĐ ngày 14/12/2017 và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 17.017.079/2021-HĐBĐ - SĐBS1/NHCT 860 ngày 03/6/2021;

Quyền sử dụng 8.322m², loại đất nuôi trồng thủy sản tại thửa đất số 467, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: Ấp X, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 180780 do UBND huyện T cấp ngày 22/11/2012, số vào sổ cấp giấy: CH 0915, được ghi nhận điều chỉnh mục đích sử dụng đất ngày 17/6/2021. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 21.090.029/2021/HĐBĐ/NHCT86 ngày 22/06/2021;

Quyền sử dụng 180,0m² đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 655, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AN 267246 do UBND huyện T cấp ngày 02/12/2008, số vào sổ cấp giấy H09125, được ghi nhận cập nhật địa chỉ thường trú của người sử dụng đất bởi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện T ngày 09/6/2021.

4. Buộc bà Hồ Loan A thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần C1 số tiền vốn và lãi tính đến ngày 16/11/2023 là 2.251.525.949 đồng (*hai tỷ hai trăm năm mươi một triệu năm trăm hai mươi lăm nghìn chín trăm bốn mươi chín đồng*) và lãi phát sinh từ ngày 17/11/2023 đến khi bà L4 Anh thanh toán xong nợ cho Ngân hàng theo lãi suất được quy định tại hợp đồng số: HĐ 250722-003-860-PBDTV/HDSĐT ngày 25/07/2022 và Hợp đồng cho vay số: 22.995.022/2022-HĐCV/NHCT860 ngày 03/06/2022.

Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần C1 trả lại các bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp, khi bà L4 Anh thanh toán xong nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần C1. Trường hợp bà Hồ Loan A không thanh toán xong khoản tiền nêu trên cho Ngân hàng thì Ngân hàng thương mại cổ phần C1 được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án xử lý các tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp gồm:

Quyền sử dụng 1.022,00m² đất lúa tằm tại thửa đất số 1129, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: Ấp X, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 589719 do UBND huyện T cấp ngày 14/05/2015, số vào sổ cấp giấy: CH0074 đứng tên ông Hồ Minh L và bà Từ Thị Thu D, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 21.090.022/2021/HĐBĐ/NHCT860 ngày 25/05/2021;

Quyền sử dụng 380,70m² đất ở và 252,7m² đất lúa tằm tại thửa đất số 1574, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: Ấp X, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 998898 do UBND huyện T cấp ngày 17/07/2015, số vào sổ cấp giấy: CH0141 đứng tên ông Hồ Minh L và bà Từ Thị Thu D, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 21.090.022/2021/HĐBĐ/NHCT860 ngày 25/05/2021;

Quyền sở hữu nhà xưởng với diện tích xây dựng 380,05m² tại thửa đất số 1574, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: Ấp X, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 998795 do UBND huyện T cấp ngày 24/11/2015, số vào sổ cấp giấy: CH0296 đứng tên ông Hồ Minh L và bà Từ Thị Thu D, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 21.090.022/2021/HĐBĐ/NHCT860 ngày 25/05/2021;

Quyền sử dụng 8.322m² đất nuôi trồng thủy sản tại thửa đất số 467, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: Ấp X, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 180780 do UBND huyện T cấp ngày 22/11/2012, số vào sổ cấp giấy: CH 0915, được ghi nhận điều chỉnh mục đích sử dụng đất bởi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện T ngày 17/06/2021, đứng tên ông Hồ Minh L và bà Từ Thị Thu D. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 21.090.029/2021/HĐBĐ/NHCT860 ngày 22/06/2021;

Quyền sử dụng 180,0m² đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 655, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AN 267246 do UBND huyện T cấp ngày 02/12/2008, số vào sổ cấp giấy: H09125, được ghi nhận cập nhật địa chỉ thường trú của người sử dụng đất bởi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện T ngày 09/06/2021, đứng tên ông Hồ Minh L và bà Từ Thị Thu D. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 21.090.029/2021/HĐBĐ/NHCT860 ngày 22/06/2021.

4. Chi phí đo đạc và định giá: Bị đơn phải chịu chi phí đo đạc là 5.896.000 đồng và chi phí định giá là 26.126.440 đồng, nguyên đơn đã nộp nên bị đơn có nghĩa vụ thanh toán số tiền 32.022.440 lại cho nguyên đơn.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

5. Án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 36.314.000 đồng, nguyên đơn đã dự nộp 300.000 đồng được đối trừ nguyên đơn còn phải nộp tiếp số tiền 36.014.000 đồng; bị đơn phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự có giá ngạch trên số tiền bồi thường là 26.157.000 đồng và phải chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận là 113.495.000 đồng. Tổng số tiền ông L và bà D phải nộp là 139.952.000 đồng.

Bà Hồ Loan A phải chịu án phí đối với yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận là 77.030.000 đồng. Ngân hàng thương mại cổ phần C1 không phải nộp án phí, đã dự nộp vào ngày 19/4/2023 với số tiền 44.307.000 đồng theo biên lai số 0003541 và ngày 19/4/2023 với số tiền 56.553.000 đồng theo biên lai số 0003540 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Bình được nhận lại.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Thới Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**
(Đã ký)

Phạm Kim Cương